



Alla oleva dokumentti on digitaalisesti allekirjoitettu. Allekirjoittajien ja dokumenttien tiedot

Dokumentti

Asemakeskus
aiesopimus_Tampereen
kaupunki_SRV.pdf

Tiedosto

f0f4a62381bf0e6d1d503dcf8dd80e6b3e423f7a2fc37058b6977526b442c3a7e262b
0b804a07e54b9af2a0b43e35bdf6e966c21c93c345d988a823c291b7d14

Tarkistesumma

Allekirjoittajat

Yli-Rajala Juha Reita

Nimi

*Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen
Allekirjoitustapa: Genericoidc*

7.5.2024

Päivämäärä

Hannu Ensio Lokka

Nimi

*Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen
Allekirjoitustapa: Genericoidc*

7.5.2024

Päivämäärä

Tero Petteri Karislahti

Nimi

*Tunnistautumistapa: sähköposti, SMS-tunnistautuminen
Allekirjoitustapa: Genericoidc*

7.5.2024

Päivämäärä

Dokumenttien aitouden varmentaminen

Prosessin luontihetkellä kaikista allekirjoitukseen liitetystä dokumenteista on laskettu tarkistesumma SHA-512 algoritmilla. Varmennuslinkki ohjaa sivulle jossa voitte selvittää onko hallussanne oleva dokumentti sama joka prosessiin on alun perin liitetty ja se jonka olette allekirjoittaneet.

<https://turva.tampere.fi/verify.cgi?link=05Xeh8aO39hOA2FCcZQBQrGyHquSrVv5hGlpp4FJl5Xc3ungr6>

AIESOPIMUS

1. OSAPUOLET

1.1 Tampereen kaupunki Y-tunnus: 0211675-2
PL 765,
33101 TAMPERE
(jäljempänä "Kaupunki")

1.2 SRV Rakennus Oy Y-tunnus: 1728244-6
PL 555
02601 ESPOO
(jäljempänä "SRV")

Jäljempänä yhteisesti "Osapuolet".

2. SOPIMUS- JA SUUNNITTELUALUEET

Sopimusalue käsittää asemakaavamuutosalueelle nro 8975 sijoittuvat osapuolten omistamat maa-alueet (jäljempänä Sopimusalue). Sopimusalueen rajaus on osoitettu liitekartassa 1.

Maanomistajana kaupunki
837-117-445-1
837-117-426-1
837-117-427-1
837-117-427-2

Selvyyden vuoksi todetaan, että Sopimusalueeseen ei allekirjoitushetkellä lukeudu Väyläviraston hallinnoima kiinteistö 837-599-2-1. Väyläviraston omistamat alueet otetaan kuitenkin tarvittavassa määrin huomioon suunnittelussa ja liitetään kiinteistökohtaisin sopimuksin myöhemmin tämän sopimuksen mukaisen selvitystyön ja kaavoituksen valmistelun piiriin.

Sopimusalueeseen kuulumattomat, mutta siihen välittömästi liittyvät alueet muodostavat yhdessä Sopimusalueen kanssa laajemman asemakaavan suunnittelun tarkastelualueen, mikä on osoitettu liitteessä 1 (jäljempänä "Suunnittelualue"). Suunnittelualue koostuu kahden eri asemakaavahankkeen alueista, asemakaavasta nro 8975 eli nk. pohjoiskansihankkeesta (jäljempänä "Pohjoiskansi") ja asemakaavasta nro 8640 eli nk. asemakeskushankkeesta (jäljempänä "Asemakeskus") sekä edellä mainittuihin asemakaava-alueisiin liittyvistä katu- ja rautatiealueista. Hankealueet on osoitettu niin ikään liitteessä 1.

3. AIESOPIMUKSEN TAUSTA

Tampereen rautatieaseman alue, siihen liittyvät rautatiealueet ja niitä ympäröivät kiinteistöt muodostavat Tampereen keskusta-alueen keskeisen kehityskohteen, jonka suunnittelulla, kaavoituksella ja toteutuksella on olennainen merkitys koko Tampereen seudun kannalta. Tämän johdosta Tampereen kaupunki on valmistellut Suunnittelualan kehittämistä ja muun muassa järjestänyt Tampereen asemakeskuksen suunnittelukilpailun 2014. Tätä ennen Suunnittelualuetta on jo kehitetty laatimalla Kannen ja Areenan asemakaava nro 8366 vuonna 2011.

Vireillä oleviin Asemakeskuksen ja Pohjoiskannan hankkeisiin liittyy myös Väyläviraston hallinnoiman rata-alueen osia. Molempiin hankkeisiin sisältyvien rakenteiden ja toimintojen sijoittuminen rata-alueelle tai sen yläpuolelle toteutettavalle kansirakenteelle vaatii Väyläviraston kanssa sovittavat käyttöoikeussopimukset rautatiealueelle.

Suunnittelualuetta koskeva ratasuunnitelma on hyväksytty vuonna 2013. Asemakeskuksen suunnittelukilpailuun ja ratasuunnitelmaan perustuva hankesopimus Tampereen kaupungin ja Liikenneviraston (nykyinen Väylävirasto) välille allekirjoitettiin 2015. Hankesopimus on laadittu asemakaavan nro 8366 mahdollistamiseksi eli asemakaavan muutos vaatii hankesopimuksen päivittämisen.

Suunnittelualan eteläpuolella sijaitsevan, jo toteutuneen Tampereen Kansi ja Areena -hankkeen rakentamisaikaa koskeva sopimus Liikenneviraston (nykyinen Väylävirasto), Tampereen kaupungin sekä SRV:n välille allekirjoitettiin vuonna 2017. Myös Sorinkadun eteläpuolisen kannen käytön aikaa koskeva sopimus, jossa osapuolina ovat myös eteläkannan kiinteistönomistajat allekirjoitettiin 2017. Pohjoiskannan osalta tarvitaan päivitettävään hankesopimukseen pohjautuen vastaavat sopimukset.

Kaupunki ja SRV ovat allekirjoittaneet 1.6.2016 Tampereen Kansi ja Areena -hankkeen toteutus sopimuksen käyttöoikeusurakasta. Sorinkadun eteläpuolista kantta koskeva vastaanottokokous Tampereen kaupungin ja SRV:n välisen käyttöoikeusurakan osalla järjestettiin 29.11.2021. Nokia Areenan kaupallinen avaus tapahtui 3.12.2021.

SRV on jo osana Tampereen Kansi ja Areena -hanketta toteuttanut Sopimusalueella voimassa olevan asemakaavan nro 8366 vaatimat pysäköintipaikat osana Sorinkadun eteläpuoliselle alueelle. 1.6. allekirjoitetun toteutus sopimuksen osana oleva asemakaava nro 8366 ei kuitenkaan ole toistaiseksi toteutunut.

Pohjoiskansihankkeen alueella sijaitsevalla ja Väyläviraston hallinnoimalla kiinteistöllä 837-599-2-1 on edelleen toiminnassa

Väyläviraston asetinlaitekeskus, mutta TAHERA-hankkeen myötä siihen on odotettavissa muutoksia.

Sopimusalueen pohjoispuolella vireillä olevan Asemakeskushankkeeseen laaditun suunnittelukilpailun ja hankesopimuksen jälkeen käynnistettiin kyseisen alueen asemakaavoitus vuonna 2016. Asemakaavamuutoksen nro 8640 vireilletulon jälkeen laadittiin ensin suunnittelukilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta yleissuunnitelma, jonka kaupunginhallitus hyväksyi 16.12.2019.

Asemakaavan nro 8640 ohjausryhmä päätti 11.2.2020 kokouksessaan asettaa yleissuunnitelman nähtäville 1. vaiheen kaavaluonnoksen yhteydessä. Viitesuunnittelun yhteydessä laadittiin laaja selvityskokonaisuus tukemaan suunnittelua. Vuonna 2021 todettiin kuitenkin, että yleissuunnitelman pohjalta laadittu viitesuunnitelma ei ole toteutuskelpoinen. Suunnitelman kytkeytyminen Kansi ja Areena - hankkeeseen ei myöskään ollut toimiva.

Vuonna 2022 lähdettiin tutkimaan vaihtoehtoisen luonnoksen suunnittelua, jossa asemakeskushanketta jaetaan ja yhdistetään Asemakeskushankkeen 1. vaihe sekä Pohjoiskansihankkeen käsittämien alueiden suunnittelu yhdeksi kokonaisuudeksi. Asemakeskuksen ja Pohjoiskannen asemakaavoitus toteutetaan tästä huolimatta lähtökohtaisesti toisistaan erillisinä. Vuonna 2023 koko Suunnittelun alueen yleissuunnitteluun kiinnitettiin Studio Daniel Libeskind ja samalla päätettiin, että Libeskindin laatimasta vaihtoehdosta tehdään 2. luonnos kaavaluonnosvaiheeseen.

4. AIESOPIMUKSEN TARKOITUS JA LÄHTÖKOHDAT

Pohjoiskansihankkeen toteutuminen edellyttää asemakaavamuutosta (nro 8975). Kaupunki vastaa asemakaavan muutosprosessista. Asemakaavan laadinnassa noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä.

Tällä sopimuksella (jäljempänä ”Aiesopimus”) on tarkoitus sopia Sopimusalueen asemakaavamuutokseen ja viitesuunnitelmaan liittyvien selvitysten kustannusten jakamisesta Kaupungin ja SRV:n kesken.

Aiesopimus toimii myös asemakaavamuutoshakemuksena ja asemakaavan käynnistämissopimuksena. Kaupunki käynnistää Aiesopimuksen myötä asemakaavamuutoksen nro 8975, millä muutetaan voimassa olevaa asemakaavaa nro 8366.

Aiesopimuksen tausta huomioiden Kaupunki jatkaa Sopimusalueen kehittämistä yhdessä SRV:n kanssa siten, että alueelle laaditaan uusi Suunnittelun alueen kokonaisuuteen laadullisesti, kaupunkikuvallisesti ja

toiminnallisesti liittyvä suunnitelma, joka on toteuttamiskelpoinen.

Pohjoiskansihankkeen tarkoituksena on, että asemakaavamuutoksella muodostuvat tontit myydään SRV:n osoittamille tahoille.

Suunnittelualueetta koskevat aiemmat maankäytön suunnitelmat ovat perustuneet ratkaisuun, jossa rakentaminen sijoittuu osittain kannelle rata-alueen päälle. Aiemmin laadituissa suunnitelmissa keskeinen elementti on ollut rakennusten väliin, kansirakenteen keskelle sijoittuvat julkiset puistoalueet ja yleisen jalankulun mahdollistavat yhteydet, mitkä ovat perinteisesti Kaupungin toteutusvastuulla olevaa yhdyskuntarakentamista.

Aiesopimuksella osapuolet sitoutuvat saattamaan Sopimusalueen viitesuunnitelman sellaiselleen valmiuteen, että Suunnittelualueen toteuttamisen taloudelliset ja muut reunaehdot ovat Kaupungin, SRV:n sekä muiden Suunnittelualueen osapuolten osalta laskettavissa. Kun tämän Aiesopimuksen määrittelemät selvitystyöt on saatu tehtyä, Osapuolilla on tarpeelliset tiedot arvioida hankkeen toteuttamisen edellytyksiä.

Mikäli hanke osoittautuu toteuttamiskelpoiseksi, allekirjoittavat Osapuolet Sopimusalueen kehittämistä koskevan yhteistyösopimuksen ("jäljempänä "Yhteistyösopimus") millä sovitaan muun muassa:

- Osapuolten tavoitteista alueen maankäytölle (tarkentuvat selvitysten ja viitesuunnitelman myötä),
- periaatteista rakennusoikeuden luovuttamiseksi SRV:lle ja
- toteuttamisen vastuiden jakamisen periaatteista.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Osapuolet sopivat sitovasti Sopimusalueelle osoitettavan rakennusoikeuden, toteuttamiseen liittyvien kustannusten ja muiden vastuiden jakamisesta sekä toteuttamisen aikatauluista vasta asemakaavaehdotuksen oltua julkisesti nähtävillä. Myöhemmin laadittavaa, asemakaavan toteuttamista koskevaa sopimusta kutsutaan tässä sopimuskokonaisuudessa toteutussopimukseksi (jäljempänä "Toteutussopimus").

5. KUSTANNUSTEN JAKAMINEN

Tällä Aiesopimuksella Osapuolet sitoutuvat kattamaan asemakaavamuutokseen ja viitesuunnitelmaan liittyvien selvitysten ja suunnitelmien kustannukset. Kustannukset jaetaan seuraavasti:

- **Kaupunki:** vastaa asemakaavamuutoksen nro 8975 liittyvien asemakaavayksikön hankkeelle kohdistamista työkustannuksista ja yleisten alueiden tarkasteluun liittyvistä selvityksistä.

- **SRV:** vastaa Sopimusalueen talonrakentamiseen ja talonrakennushankkeiden toteutettavuuteen liittyvistä selvityksistä sekä talonrakennushankkeiden suunnittelusta siten, että tässä vaiheessa tarvittavat selvitykset voidaan tehdä.
- **Kaupunki ja SRV puoliksi:** muiden kuin edellä mainittujen asemakaavamuutosta koskevien selvitysten osalta kustannukset jaetaan Osapuolten kesken puoliksi (50 % / 50 %).

Niiden selvitysten osalta, mitkä laaditaan koko suunnittelualueelle ja koskevat sekä Asemakeskushanketta, että Pohjoiskansihanketta, kustannukset jaetaan seuraavasti:

- Asemakeskushanke: 60 %
- Pohjoiskansihanke: 40 %

Asemakaavan laatimiskustannukset määräytyvät yhdyskuntalautakunnan päättämän taksan mukaisesti.

Asemakaavoitusyksikkö tilaa selvitykset puitesopimuskumppaneiltaan, ellei SRV:n kanssa toisin sovita. Asemakaavoitusyksikkö laskuttaa tilaamansa selvitykset SRV:lta niiden valmistuttua.

6. AIESOPIMUKSEN VOIMASSAOLO

6.1. Aiesopimuksen voimaanastuminen

Tämä Aiesopimus astuu voimaan heti, kun molemmat Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja tämän sopimuksen allekirjoittamisen edellytyksenä olevat ao. hallintoelimien päätökset ovat saaneet lainvoiman.

6.2. Aiesopimuksen raukeaminen tai irtisanominen

Aiesopimus on voimassa siihen asti, kun se korvataan Yhteistyösopimuksella.

Osapuolilla on oikeus irtisanoa tämä sopimus päättyneeseen milloin tahansa ennen Yhteistyösopimuksen allekirjoittamista, mikäli se on hankkeen toteuttamisen kannalta perusteltua. Mikäli tämä sopimus irtisanotaan, Kaupunki laskuttaa SRV:lta sen osuuden jo tilatuista selvityksistä yms. ja toteutuneista kaavanlaadintakustannuksista. Kaupungilla on rajoittamaton oikeus korvauksetta käyttää kaavanlaadinnan yhteydessä syntyneitä valmistelumateriaalia.

Osapuolet ovat tietoisia siitä, että käynnissä oleva asemakaavoituksen valmistelu ei välttämättä johda tavoitteita vastaavan asemakaavan hyväksymiseen. Mikäli näin kävisi, ei osapuolilla ole tässä tapauksessa

mitään vaatimuksia toisiaan kohtaan.

7. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Tätä aiesopimusta on allekirjoitettu kaksi (2) samansanaista kappaletta, yksi (1) kummallekin osapuolelle.

Sopimus allekirjoitettu sähköisesti, päiväys kansilehdellä.

TAMPEREEN KAUPUNKI
Juha Yli-Rajala
konsernijohtaja

SRV RAKENNUS OY
Hannu Lokka
johtaja, strateginen kaupunkikehitys

Tero Karislahti
johtaja, alueet

HALLITUKSEN KOKOUS

AIKA	29.4.2024	
PAIKKA	Espoo, Tarvonsalmenkatu 15	
LÄSNÄ	Saku Sipola	hallituksen puheenjohtaja
	Jarkko Rantala	hallituksen jäsen
	Anu Tuomola	hallituksen jäsen
	Lisäksi läsnä oli Satu Valkama.	

1 § Kokouksen avaus ja järjestäytyminen

Kokouksen avasi Saku Sipola, joka valittiin myös kokouksen puheenjohtajaksi. Kokouksen sihteeriksi kutsuttiin Satu Valkama.

2 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi. Päätettiin, että kaikki läsnäolijat allekirjoittavat tämän pöytäkirjan.

3 § Aiesopimus Tampereen kaupungin kanssa

Käsiteltiin liitteen 1 mukaista aiesopimusta, joka esitetään solmittavaksi SRV Rakennus Oy:n ("SRV") ja Tampereen kaupungin välille.

Aiesopimuksen tarkoituksena on sopia kiinteistöjen 837-117-445-1, 837-117-426-1, 837-117-427-1 ja 837-117-427-2 (jäljempänä "Sopimusalue") asemakaavamuutoksen ja viitesuunnitelmaan liittyvien kustannusten jakamisesta SRV:n ja Tampereen kaupungin kesken. Osapuolet allekirjoittavat asemakaavoituksesta erillisen yhteistyösopimuksen, mikäli aiesopimuksen tavoitteet saavutetaan, joka edellyttää myös SRV:ltä erillisen päätöksen.

Päätettiin hyväksyä esitys ja allekirjoittaa aiesopimus. Valtuutettiin Tero Karislahti ja Hannu Lokka allekirjoittamaan aiesopimus SRV Rakennuksen puolesta.

4 § Kokouksen päättäminen

Merkittiin, että kaikki päätökset tehtiin yksimielisesti. Koska muita asioita ei ollut, puheenjohtaja päätti kokouksen.

Vakuudeksi:

Satu Valkama
sihteri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty:

Saku Sipola
puheenjohtaja

Jarkko Rantala

Anu Tuomola

Allekirjoitukset liitteen jälkeen

LIITE Aiesopimusluonnos Asemakeskus Tampereen kaupunki - SRV

AIESOPIMUS

1. OSAPUOLET

- 1.1 Tampereen kaupunki Y-tunnus: 0211675-2
PL 765,
33101 TAMPERE
(jäljempänä "Kaupunki")
- 1.2 SRV Rakennus Oy Y-tunnus: 1728244-6
PL 555
02601 ESPOO
(jäljempänä "SRV")

Jäljempänä yhteisesti "Osapuolet".

2. SOPIMUS- JA SUUNNITTELUALUEET

Sopimusalue käsittää asemakaavamuutosalueelle nro 8975 sijoittuvat osapuolten omistamat maa-alueet (jäljempänä Sopimusalue). Sopimusalueen raja-
aus on osoitettu liitekartassa 1.

Maanomistajana kaupunki
837-117-445-1
837-117-426-1
837-117-427-1
837-117-427-2

Selvyyden vuoksi todetaan, että Sopimusalueeseen ei allekirjoitushetkellä lukeudu Väyläviraston hallinnoima kiinteistö 837-599-2-1. Väyläviraston omistamat alueet otetaan kuitenkin tarvittavassa määrin huomioon suunnittelussa ja liitetään kiinteistökohtaisin sopimuksin myöhemmin tämän sopimuksen mukaisen selvitystyön ja kaavoituksen valmistelun piiriin.

Sopimusalueeseen kuulumattomat, mutta siihen välittömästi liittyvät alueet muodostavat yhdessä Sopimusalueen kanssa laajemman asemakaavan suunnittelun tarkastelualueen, mikä on osoitettu liitteessä 1 (jäljempänä "Suunnittelualue"). Suunnittelualue koostuu kahden eri asemakaavahankkeen alueista, asemakaavasta nro 8975 eli nk. pohjoiskansihankkeesta (jäljempänä "Pohjoiskansi") ja asemakaavasta nro 8640 eli nk. asemakeskushankkeesta (jäljempänä "Asemakeskus") sekä edellä mainittuihin asemakaava-alueisiin liittyvistä katu- ja rautatiealueista. Hankealueet on osoitettu niin ikään liitteessä 1.

3. AIESOPIMUKSEN TAUSTA

Tampereen rautatieaseman alue, siihen liittyvät rautatiealueet ja niitä ympäröivät kiinteistöt muodostavat Tampereen keskusta-alueen keskeisen kehityskohteen, jonka suunnittelulla, kaavoituksella ja toteutuksella on olennainen merkitys koko Tampereen seudun kannalta. Tämän johdosta Tampereen kaupunki on valmistellut Suunnittelualueen kehittämistä ja muun muassa järjestänyt Tampereen asemakeskuksen suunnittelukilpailun 2014. Tätä ennen Suunnittelualuetta on jo kehitetty laatimalla Kannen ja Areenan asemakaava nro 8366 vuonna 2011.

Vireillä oleviin Asemakeskuksen ja Pohjoiskannan hankkeisiin liittyy myös Väyläviraston hallinnoiman rata-alueen osia. Molempiin hankkeisiin sisältyvien rakenteiden ja toimintojen sijoittuminen rata-alueelle tai sen yläpuolelle toteutettavalle kansirakenteelle vaatii Väyläviraston kanssa sovittavat käyttöoikeussopimukset rautatiealueelle.

Suunnittelualuetta koskeva ratasuunnitelma on hyväksytty vuonna 2013. Asemakeskuksen suunnittelukilpailuun ja ratasuunnitelmaan perustuva hankesopimus Tampereen kaupungin ja Liikenneviraston (nykyinen Väylävirasto) välille allekirjoitettiin 2015. Hankesopimus on laadittu asemakaavan nro 8366 mahdollistamiseksi eli asemakaavan muutos vaatii hankesopimuksen päivittämisen.

Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsevan, jo toteutuneen Tampereen Kansi ja Areena -hankkeen rakentamisaikaa koskeva sopimus Liikenneviraston (nykyinen Väylävirasto), Tampereen kaupungin sekä SRV:n välille allekirjoitettiin vuonna 2017. Myös Sorinkadun eteläpuolisen kannen käytön aikaa koskeva sopimus, jossa osapuolina ovat myös eteläkannan kiinteistönomistajat allekirjoitettiin 2017. Pohjoiskannan osalta tarvitaan päivitettävään hankesopimukseen pohjautuen vastaavat sopimukset.

Kaupunki ja SRV ovat allekirjoittaneet 1.6.2016 Tampereen Kansi ja Areena -hankkeen toteutussopimuksen käyttöoikeusurakasta. Sorinkadun eteläpuolista kantta koskeva vastaanottokokous Tampereen kaupungin ja SRV:n välisen käyttöoikeusurakan osalla järjestettiin 29.11.2021. Nokia Areenan kaupallinen avaus tapahtui 3.12.2021.

SRV on jo osana Tampereen Kansi ja Areena -hanketta toteuttanut Sopimusalueella voimassa olevan asemakaavan nro 8366 vaatimat pysäköintipaikat osana Sorinkadun eteläpuoliselle alueelle. 1.6. allekirjoitetun toteutussopimuksen osana oleva asemakaava nro 8366 ei kuitenkaan ole toistaiseksi toteutunut.

Pohjoiskansihankkeen alueella sijaitsevalla ja Väyläviraston hallinnoimalla kiinteistöllä 837-599-2-1 on edelleen toiminnassa

Väyläviraston asetinlaitekeskus, mutta TAHERA-hankkeen myötä siihen on odotettavissa muutoksia.

Sopimusalueen pohjoispuolella vireillä olevan Asemakeskushankkeeseen laaditun suunnittelukilpailun ja hankesopimuksen jälkeen käynnistettiin kyseisen alueen asemakaavoitus vuonna 2016. Asemakaavamuutoksen nro 8640 vireilletulon jälkeen laadittiin ensin suunnittelukilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta yleissuunnitelma, jonka kaupunginhallitus hyväksyi 16.12.2019.

Asemakaavan nro 8640 ohjausryhmä päätti 11.2.2020 kokouksessaan asettaa yleissuunnitelman nähtäville 1. vaiheen kaavaluonnoksen yhteydessä. Viitesuunnittelun yhteydessä laadittiin laaja selvityskokonaisuus tukemaan suunnittelua. Vuonna 2021 todettiin kuitenkin, että yleissuunnitelman pohjalta laadittu viitesuunnitelma ei ole toteutuskelpoinen. Suunnitelman kytkeytyminen Kansi ja Areena - hankkeeseen ei myöskään ollut toimiva.

Vuonna 2022 lähdettiin tutkimaan vaihtoehtoisen luonnoksen suunnittelua, jossa asemakeskushanketta jaetaan ja yhdistetään Asemakeskushankkeen 1. vaihe sekä Pohjoiskansihankkeen käsittämien alueiden suunnittelu yhdeksi kokonaisuudeksi. Asemakeskuksen ja Pohjoiskannen asemakaavoitus toteutetaan tästä huolimatta lähtökohtaisesti toisistaan erillisinä. Vuonna 2023 koko Suunnittelualueen yleissuunnitteluun kiinnitettiin Studio Daniel Libeskind ja samalla päätettiin, että Libeskindin laatimasta vaihtoehdosta tehdään 2. luonnos kaavaluonnosvaiheeseen.

4. AIESOPIMUKSEN TARKOITUS JA LÄHTÖKOHDAT

Pohjoiskansihankkeen toteutuminen edellyttää asemakaavamuutosta (nro 8975). Kaupunki vastaa asemakaavan muutosprosessista. Asemakaavan laadinnassa noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä.

Tällä sopimuksella (jäljempänä "Aiesopimus") on tarkoitus sopia Sopimusalueen asemakaavamuutokseen ja viitesuunnitelmaan liittyvien selvitysten kustannusten jakamisesta Kaupungin ja SRV:n kesken.

Aiesopimus toimii myös asemakaavamuutoshakemuksena ja asemakaavan käynnistämissopimuksena. Kaupunki käynnistää Aiesopimuksen myötä asemakaavamuutoksen nro 8975, millä muutetaan voimassa olevaa asemakaavaa nro 8366.

Aiesopimuksen tausta huomioiden Kaupunki jatkaa Sopimusalueen kehittämistä yhdessä SRV:n kanssa siten, että alueelle laaditaan uusi Suunnittelualueen kokonaisuuteen laadullisesti, kaupunkikuvallisesti ja

toiminnallisesti liittyvä suunnitelma, joka on toteuttamiskelpoinen.

Pohjoiskansihankkeen tarkoituksena on, että asemakaavamuutoksella muodostuvat tontit myydään SRV:n osoittamille tahoille.

Suunnittelualuetta koskevat aiemmat maankäytön suunnitelmat ovat perustuneet ratkaisuun, jossa rakentaminen sijoittuu osittain kannelle rata-alueen päälle. Aiemmin laadituissa suunnitelmissä keskeinen elementti on ollut rakennusten väliin, kansirakenteen keskelle sijoittuvat julkiset puistoalueet ja yleisen jalankulun mahdollistavat yhteydet, mitkä ovat perinteisesti Kaupungin toteutusvastuulla olevaa yhdyskuntarakentamista.

Aiesopimuksella osapuolet sitoutuvat saattamaan Sopimusalueen viitesuunnitelman sellaiselleen valmiuteen, että Suunnittelualan toteuttamisen taloudelliset ja muut reunaehdot ovat Kaupungin, SRV:n sekä muiden Suunnittelualan osapuolten osalta laskettavissa. Kun tämän Aiesopimuksen määrittelemät selvitystyöt on saatu tehtyä, Osapuolilla on tarpeelliset tiedot arvioida hankkeen toteuttamisen edellytyksiä.

Mikäli hanke osoittautuu toteuttamiskelpoiseksi, allekirjoittavat Osapuolet Sopimusalueen kehittämistä koskevan yhteistyösopimuksen ("jäljempänä "Yhteistyösopimus") millä sovitaan muun muassa:

- Osapuolten tavoitteista alueen maankäytölle (tarkentuvat selvitysten ja viitesuunnitelman myötä),
- periaatteista rakennusoikeuden luovuttamiseksi SRV:lle ja
- toteuttamisen vastuiden jakamisen periaatteista.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Osapuolet sopivat sitovasti Sopimusalueelle osoitettavan rakennusoikeuden, toteuttamiseen liittyvien kustannusten ja muiden vastuiden jakamisesta sekä toteuttamisen aikatauluista vasta asemakaavaehdotuksen oltua julkisesti nähtävillä. Myöhemmin laadittavaa, asemakaavan toteuttamista koskevaa sopimusta kutsutaan tässä sopimuskokonaisuudessa toteutusopimukseksi (jäljempänä "Toteutusopimus").

5. KUSTANNUSTEN JAKAMINEN

Tällä Aiesopimuksella Osapuolet sitoutuvat kattamaan asemakaavamuutokseen ja viitesuunnitelmaan liittyvien selvitysten ja suunnitelmien kustannukset. Kustannukset jaetaan seuraavasti:

- **Kaupunki:** vastaa asemakaavamuutoksen nro 8975 liittyvien asemakaavayksikön hankkeelle kohdistamista työ- ja materiaalkustannuksista ja yleisten alueiden tarkasteluun liittyvistä selvityksistä.

- **SRV:** vastaa Sopimusalueen talonrakentamiseen ja talonrakennushankkeiden toteutettavuuteen liittyvistä selvityksistä sekä talonrakennushankkeiden suunnittelusta siten, että tässä vaiheessa tarvittavat selvitykset voidaan tehdä.
- **Kaupunki ja SRV puoliksi:** muiden kuin edellä mainittujen asemakaavamuutosta koskevien selvitysten osalta kustannukset jaetaan Osapuolten kesken puoliksi (50 % / 50 %).

Niiden selvitysten osalta, mitkä laaditaan koko suunnittelualueelle ja koskevat sekä Asemakeskushanketta, että Pohjoiskansihanketta, kustannukset jaetaan seuraavasti:

- Asemakeskushanke: 60 %
- Pohjoiskansihanke: 40 %

Asemakaavan laatimiskustannukset määräytyvät yhdyskuntalautakunnan päättämän taksan mukaisesti.

Asemakaavoitusyksikkö tilaa selvitykset puitesopimuskumppaneiltaan, ellei SRV:n kanssa toisin sovita. Asemakaavoitusyksikkö laskuttaa tilaamansa selvitykset SRV:lta niiden valmistuttua.

6. AIESOPIMUKSEN VOIMASSAOLO

6.1. Aiesopimuksen voimaantuminen

Tämä Aiesopimus astuu voimaan heti, kun molemmat Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja tämän sopimuksen allekirjoittamisen edellytyksenä olevat ao. hallintoelimien päätökset ovat saaneet lainvoiman.

6.2. Aiesopimuksen raukeaminen tai irtisanominen

Aiesopimus on voimassa siihen asti, kun se korvataan Yhteistyösopimuksella.

Osapuolilla on oikeus irtisanoa tämä sopimus päätymään milloin tahansa ennen Yhteistyösopimuksen allekirjoittamista, mikäli se on hankkeen toteuttamisen kannalta perusteltua. Mikäli tämä sopimus irtisanotaan, Kaupunki laskuttaa SRV:lta sen osuuden jo tilatuista selvityksistä yms. ja toteutuneista kaavanlaadintakustannuksista. Kaupungilla on rajoittamaton oikeus korvauksetta käyttäen kaavanlaadinnan yhteydessä syntyneitä valmistelumateriaalia.

Osapuolet ovat tietoisia siitä, että käynnissä oleva asemakaavoituksen valmistelu ei välttämättä johda tavoitteita vastaavan asemakaavan hyväksymiseen. Mikäli näin kävisi, ei osapuolilla ole tässä tapauksessa

mitään vaatimuksia toisiaan kohtaan.

7. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Tätä aiesopimusta on allekirjoitettu kaksi (2) samansanaista kappaletta, yksi (1) kummallekin osapuolelle.

Tampereella _____.____.202_

TAMPEREEN KAUPUNKI

SRV RAKENNUS OY

Tämä asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti Signom -allekirjoituspalvelulla.

Päiväys: 03. toukokuuta 2024, 16:07:25

Satu Valkama

Satu Valkama

Vahva tunnistus:

19. huhtikuuta 2024, 16:02:01

Mobiilivarmenne